Toelichting voorstel
Zaaknummer: 120023

GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

Grondprijzenbeleid woningbouwkavels

Datum	2 april 2013
Behandelaar	Astrid Karsten afdeling Bouwen en Wonen 0593539306
Portefeuillehouder	Wethouder Pit
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad
Overleg gepleegd met	☒ financieel adviseur AZ dhr H. Heijnen ☐ personeelsconsulent AZ ☐ medewerker bestuur en juridische zaken AZ ☒ afdeling Bouwen en Wonen ☒ naam medewerker mw. G.S. Braxhoofden ☐ inspraak/adviesorgaan

Vervolgprocedure

Toelichting

Algemeen

Voordat we ingaan op de grondprijs voor woningbouwkavels lichten we kort de relatie tussen de uitgifteprijs en de bouwgrondexploitatie toe.

De bouwgrondexploitatie 2012 is uitvoerig behandeld. De grondprijs voor woningbouwkavels heeft een directe link met de bouwgrondexploitatie. Zoals bekend is, zijn de exploitaties voorzien van een dynamische berekening. Dit betekent dat rekening is gehouden met kosten en opbrengsten. Wijzigen we de grondprijs (opbrengsten) dan heeft dit directe gevolgen voor de grondexploitatie. Het effect van de grondprijswijziging is dan ook groter dan een verlies dat we eventueel moeten nemen. Dat komt doordat deze aanpassing binnen het plan kan worden opgevangen en haalbaar is en blijft. Daarom gaan we niet alleen in op de uitgifteprijs maar ook op de financiële gevolgen en risico's voor de bouwgrondexploitatie.

Grondprijzen

In de nota grondbeleid van de gemeente Midden-Drenthe (2007) staat dat de gemeentelijke uitgifteprijs geregeld lager is dan de marktwaarde en dat er onderzoek moet plaatsvinden naar residuele prijsbepaling.

Sinds de vaststelling van de nota grondbeleid (2007) is er door de economische crisis veel veranderd. Het is niet meer vanzelfsprekend dat kavels worden verkocht en dat er woningen worden gebouwd. Als in de periode vóór de economische crisis een nieuwbouw woning werd opgeleverd dan had de koper op dat moment al vaak minimaal 10% verdiend (meerwaarde) ten opzicht van bestaande woningen. Dat is tegenwoordig niet meer aan de orde.

Vanwege de gewijzigde omstandigheden, kiezen we er voor om geen uitgebreide grondprijzennotitie op te stellen, maar om te komen tot een kort en werkbaar document.

In dit document gaan we in op het handhaven van de huidige grondrijs, een grondprijs gebaseerd op onderzoek naar transacties op de bestaande woningmarkt in de dorpen waar we gronden uitgeven en de grondprijs voor Midden-Drenthe. Hierbij geven we aan wat hiervan de financiële consequenties zijn.

Basis huidige grondprijs
In 2007 is voor het laatst de algemene uitgifteprijs voor de kleine kernen vastgesteld. Dit betreft dus niet Beilen, Westerbork, Smilde en Bovensmilde. Deze is tot stand gekomen op basis van:
1. lopende exploitaties
2. laatst vastgestelde uitgifteprijs
3. inflatie
4. prijsvergelijking met andere gemeenten
5. voor ontwikkelingen in de kleine kernen geldt een grondprijzen niveau van 75% van de grondprijzen waarvoor geen vestigingseisen gelden; de zgn. vrije vestiging grondprijzen

Vanaf 1 januari 2007 is een grondprijs van € 140,- per m² * van kracht. Voor de plannen Witteveen en Zwiggelte is bij de vaststelling van de grondexploitatie een prijs van € 150,- per m² * vastgesteld. (* prijzen exclusief BTW en kosten voor overdracht.)

Bij het doorrekenen van de exploitatie voor het boekjaar 2012 zijn de huidige uitgifteprijzen gebruikt. Verliezen die toen zijn geconstateerd zijn genomen.

Grondprijs op basis van onderzoek – advies makelaars
Door residuele prijsbepaling te onderzoeken zou moeten blijken of onze uitgifteprijs de markt al dan niet volgt. Zoals is aangegeven is er veel veranderd door de crisis. Om na te gaan of onze grondprijs overeenkomst met de huidige realiteit, hebben we twee makelaars in de gemeente Midden-Drenthe gevraagd hier onderzoek naar te doen. Hierbij is gekeken naar de meest recente transacties in het gebied waar wij kavels te koop aanbieden, waarbij de transacties modelmatig (door onder andere een grondstaffel te gebruiken) zijn benaderd zodat er een vergelijking kan worden gemaakt.

De makelaars adviseren in relatie tot hun onderzoek een uitgifterijs voor woningbouwkavels in de kleine kernen € 140,- per m² exclusief BTW, behalve voor Oranje (-20%) en Hoogersmilde (-10%), waarbij gebruik wordt gemaakt van een staffel. Volgens hen moet onderscheid gemaakt worden in prijs als de kavels groter zijn dan bijvoorbeeld 500m² voor een vrijstaande woning. Het gebruiken van een grondprijsstaffel is voor makelaars al jaren een gangbare manier om grond te waarderen.

Grondprijs Midden-Drenthe
Bij het opstellen van een grondexploitatie is tot nu toe het uitgangspunt gehanteerd dat de exploitatie minimaal budgettair neutraal moet zijn. Was dit niet mogelijk dan werd de grondprijs aangepast zoals in Zwiggelte en Witteveen. Nu is het niet meer realistisch om de prijs aan te passen zodat een plan haalbaar wordt.

Het advies van de makelaars sluit goed aan bij de huidige grondprijs die is vastgesteld voor de kleine kernen, m.u.v. de eerder genoemde kernen Witteveen en Zwiggelte. Daarnaast is het realistisch om aan te nemen dat de grondwaarde in de kernen Oranje en Hoogersmilde inderdaad een betere aansluiting bij de marktwaarde vindt indien deze verlaagd worden. Uit het onderzoek blijkt dat het prijsniveau per definitie lager is dan in andere dorpen. De gemeenteraad wordt daarom voorgesteld om de huidige grondprijs van € 140,- van

toepassing te verklaren op alle kleine kernen van de gemeente, m.u.v. Hoogersmilde en Oranje waarbij een prijsverlaging van respectievelijk 10% en 20% wordt gehanteerd. Het advies om een standaard staffel op alle kernen toe te passen wordt niet overgenomen. Bij kaveluitgifte van de gemeente is dit niet de standaard handelswijze. Bij bestaande woningbouw wordt voor het bepalen van de WOZ-waarde wel gebruik gemaakt van een grondstaffel. Er zijn in onze gemeente een beperkt aantal kavels waarbij het toepassen van een gedifferentieerd opgebouwde grondprijs (grondstaffel) te rechtvaardigen is. De meeste kavels in de kleine kernen hebben een 'standaard' breedte en diepte die past bij de grondwaarde zoals deze wordt voorgesteld en de ligging is in de meeste gevallen gunstig (aan de rand van een kern). Er zijn een aantal gevallen waarbij de vorm, afmeting of ligging aanleiding geeft om op een andere manier om te gaan met de grondwaarde. Voor die gevallen vraagt het college aan de gemeenteraad de bevoegdheid om voorafgaand aan de uitgifte, voor een deel van de kavel een aangepaste prijs van € 100,- per m² vast te stellen.

Financiële consequenties
Het verlagen van grondprijzen heeft, zoals eerder aangegeven, gevolgen voor de bouwgrondexploitatie. Het leidt niet meteen tot een te nemen verlies, omdat de verlaging van grondprijzen (alleen van toepassing in de kernen Witteveen en Zwiggelte waar een grondprijs van € 150,- per m² bij de exploitatie is vastgesteld) als effect kan hebben dat kavels eerder verkocht worden. Dit heeft een positief effect op de rentekosten. Indien er geen (extra) verkopen plaats vinden, dan heeft dit als belangrijkste effect het afboeken van rentekosten. De effecten van de verlaging van de grondprijs zijn pas voelbaar als de grond daadwerkelijk verkocht is. Er is een scenario doorgerekend waarbij er vanuit wordt gegaan dat de kavels volgens planning in de dynamische grondprijsberekeningen verkocht worden, tegen de voorgestelde grondprijs van € 140,- per m². Het te verwachten verlies door het hanteren van een grondprijs van € 140,- voor alle kleine kernen in de gemeente is dan ca. € 102.000,-. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de kavels waarbij een gedifferentieerde grondprijs te rechtvaardigen is.

Conclusie/voorstel

Het college besluit:
1. Één keer per twee jaar de woningmarkt onderzoeken

De gemeenteraad besluit:
1. De uitgifteprijs voor woningbouwkavels voor de kleine kernen te bepalen op € 140,- per m² (exclusief BTW en overige kosten) voor zowel de kavels voor een vrijstaande als 2/1 kap woning;
2. In die gevallen waarin omvang, vorm en ligging van de kavel een gedifferentieerd opgebouwde kavelprijs rechtvaardigen aan het college de bevoegdheid te geven voorafgaand aan de uitgifte, voor een deel van de kavel de prijs te bepalen op € 100,- per m²;
3. Op deze prijs een prijscorrectie toe te passen voor Oranje(-20%) en Hoogersmilde (-10%)
4. Jaarlijks de grondprijzen te herzien.

Risico - Vervolg
Het herzien van de uitgifteprijs en het nemen van verlies betekent niet dat we geen risico lopen. In deze paragraaf gaan we hier kort op in.

Handhaven we de geldende grondprijzen en we verkopen we geen kavels dan moeten we rente bijschrijven. Dit heeft een negatief effect op de bouwgrondexploitatie en is dus een risico. Passen we in de toekomst wel de grondprijs aan, dan heeft dit een extra groot effect. De waarden in het complex zijn toegenomen waardoor het verschil tussen de toename en het af te boeken bedrag hoger wordt.

Het Centraal Planbureau verwacht nog een daling voor de woningmarkt, hoeveel dit zal zijn geven ze niet aan. Ook de geraadpleegde makelaars verwachten nog een daling op de woningmarkt en ook voor hen geldt dat het aangeven van een percentage lastig is.
Dat grondwaarden ook kunnen dalen is niet ondenkbaar. Om een beeld te schetsen ven een eventuele daling hebben we een verlaging van de grondprijs tussen de 5% en 7% doorgerekend. Dit leidt tot een risico tussen de € 35.000,- – € 49.000,-.

Bij de jaarlijkse herziening van de grondprijs zal blijken of een aanpassing van de grondprijs noodzakelijk is en wat de gevolgen zijn.

Vervolg
Omdat een verdere daling van prijzen verwacht wordt, wordt voorgesteld om de grondprijzen elk jaar ter herzien zodat wij aansluiting houden bij de realiteit van de markt. Om een beeld te krijgen van de prijsontwikkeling in de bestaande woningmarkt in de gemeente vragen we makelaars één keer per twee jaar onderzoek te doen.